Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II

Metalgangen 9C, 2690 Karlslunde . Tlf. 46 15 20 00

Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II

Årsrapport 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 30. oktober 2018.

Dirigent: _____

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens beretning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. juni 2017 - 31. maj 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11-13

Foreningsoplysninger

Foreningen:	Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II Vejlebrovej 122, st. 2635 Ishøj E-mail: blok1og2@gmail.com Hjemmeside: http://www.ishojcentrum.dk CVR-nr. 32507875 Fordelingstal: Ejerforeningen består af 117 ejerlejligheder samt et beboerlokale. Det samlede tinglyste fordelingstal udgør 7.280. Stiftet: 30. september 1975 Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
Bestyrelse:	Benny Stisen (formand) Thomas Dinesen Bent From Ifat Sinah Hussain
Administration:	Revisam2000 Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Metalgangen 9C 2690 Karlslunde
Revision:	Addere Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Galoche Alle 6 4600 Køge
Advokat:	Advokatfirmaet Harring-Lund Ishøj Strandvej 87 2635 Ishøj

Bestyrelsens beretning

Fra oktober 2017 til oktober 2018

Det har været et stille år for ejerforeningen – både hvad angår arbejde samt vedligeholdelse af vores ejendom.

Bestyrelsen har haft et godt samarbejde med vores grundejerlaug, som har hjulpet os i mange af de daglige gøremål.

Vi har deltaget i de afholdte GEL møder som vi skal, hvor ejerforeningen har en væsentlig indflydelse med formandsskab samt dirigent-posten.

Som vedtaget på sidste generalforsamling blev det pålagt bestyrelsen samt administrator, at arbejde videre med øst-facaden. Dette arbejde er nu så langt, at der fremlægges et projekt senere til godkendelse på den ordinære generalforsamling 2018.

Det er dejligt at se, at regnskabet viser, at der nu igen er god økonomi i foreningen. Dette vil være til gavn i fremtiden, når vi skal i gang med at renovere øst-facaden.

Årets 2018 var det første år, hvor vi fik fjernlæst vores varmemålere og det har forløbet rigtig godt. Der har faktisk ikke været nogen problemer med dette.

Med denne beretning, vil bestyrelsen gerne takke administrator samt ejendomskontorets medarbejdere samt beboere i foreningen for et godt samarbejde.

Ishøj 19. september 2018

På bestyrelsens vegne

Benny Stisen
formand

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vores opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningen aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 19. septemnber 2018

Administrator:

Revisam2000
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Preben Kellerstrøm
statsautoriseret revisor

Bestyrelse:

Benny Stisen formand	Thomas Dinesen	Bent From	Ifat Sinah Hussain

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerlejlighedsejerne af Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af ejerforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen og i noterne for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018, medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2017/18. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om ejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

19. september 2018

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)

Torben Schledermann Nielsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle bemærkninger

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Indtægter:

Ejernes a conto ejerforeningsbidrag indtægtsføres ved forfald, og medtages dermed i årsregnskabet uanset om indbetaling har fundet sted. Øvrige indtægter, herunder renteindtægter af mellemregning med administrator, periodiseres ligeledes så de henføres til den periode de vedrører.

Udgifter:

Samtlige udgifter periodiseres, dvs. de henføres til den periode de vedrører, uanset forfaldstidspunkt eller betalingstidspunkt. Eventuelle tab på tilgodehavende ejerforeningsbidrag i forbindelse med tvangsauktion udgiftsføres som udgangspunkt først, når et tab er endeligt konstateret. I tilfælde af, at det på regnskabsafslutningstidspunktet med rimelig sikkerhed kan konstateres, at der vil opstå et tab, vil der blive hensat til dette tab.

Årets resultat:

Årets resultat kan efter generalforsamlingsbeslutning enten opføres som ejerforeningens tilgodehavende eller gæld til medlemmerne, henlægges til vedligeholdelsesarbejder i efterfølgende år eller tillægges eller modregnes i ejerforeningens egenkapital, afhængigt af, om det opkrævede a conto beløb er henholdsvis større eller mindre end årets opgjorte nettofællesudgifter.

Fordelingstal:

Aconto opkrævningen til fællesudgifter samt evt. afregningsbeløb er fordelt efter fordelingstal i henhold til vedtægternes bestemmelser herom. Det samlede fordelingstal er opgjort i forbindelse med ejerforeningens stiftelse.

Skat af årets resultat:

Ejerforeningen er skattepligtig af deres forholdsmæssige andel af Grundejerlauget Ishøj Centrums parkeringsindtægter. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til ejerforeningens andel af nævnte indtægter. Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Balancen

Materielle anlægsaktiver - forbedringsudgifter, ejendom:

Ejerforeningen afholder på vegne af foreningens medlemmer forbedringsudgifter på ejendommen. Sådanne forbedringsudgifter optages til anskaffelsespriser med fradrag af anvendt opsparing på grundfonden i afholdelsesåret og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Forbedringsudgifter afskrives - under hensyntagen til forventet levetid - lineært over 10 år.

Tilgodehavender:

Ejerforeningens tilgodehavende i form af restancer vedrørende a conto fællesudgifter m.v. består hovedsageligt af forfaldne, endnu ikke indgåede ejerforeningsbidrag og varmebidrag, herunder eventuelle beløb som er under retsforfølgning.

Varmeregnskab medlemmer:

Posten "Varmeregnskab, medlemmer" består af a conto varmeudgifter betalt af ejerforeningen frem til balancedagen, samt af opkrævet a conto varmebidrag fra ejerne for det igangværende varmeregnskabsår. Herudover kan der i posten indgå ikke afregnede varmereguleringsbeløb fra det senest afsluttede varmeregnskabsår.

Skyldige omkostninger:
Skyldige omkostninger består af endnu ikke betalte fællesudgifter vedrørende regnskabsåret, jvf. det under resultatopgørelsens anførte periodiseringsprincip.

Skyldig skat:
Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen under kortfristet gæld, som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Egenkapital:
Indestående medlemmer består af foreningens opsparede overskud, der ikke er disponeret af bestyrelsen til vedligeholdelse eller forbedringer.

Henlæggelser til reserven grundfond foretages efter bestyrelsens indstilling og efterfølgende generalforsamlingsgodkendelse.

Resultatopgørelse 1. juni til 31. maj

Note		2017/18 DKK	Budget * 2017/18 DKK	2016/17 DKK
	Indtægter			
	Ejerforeningsbidrag	1.478.560	1.478.560	1.478.560
	Grundejerlaugsbidrag	713.640	713.640	713.640
	Grundfondsbidrag	73.620	73.620	73.620
	Udlejning af 120A	24.000	18.000	24.000
	Kælderrum	9.720	10.000	8.325
	TDC	24.000	33.000	24.768
	Rykkergebyrer m.v.	1.686	2.500	600
	Vaskeriindtægter	0	12.000	14.005
	Forsikringserstatninger	742	0	0
	Andre indtægter vedrørende tidligere år	0	0	132.505
	Indtægter i alt	2.325.968	2.341.320	2.470.023
	Udgifter			
	Elektricitet	56.330	90.000	70.338
	Forsikringer	112.051	115.000	115.735
	Fællesudgifter, Grundejerlaug, inkl. regulering	744.456	713.640	722.148
	Henlæggelse til grundfond	73.620	73.620	73.620
	Nyanskaffelser og rengøringsartikler	0	5.000	0
	Renteudgifter, Nykredit Bank A/S	450	0	
	Nøgler og vaskeri	1.380	0	1.076
	Trappevask og hovedrengøring	73.919	80.000	77.514
	Vand- og kloakafgift, renovation	617.062	660.000	682.972
		1.679.268	1.737.260	1.743.403
1	Vedligeholdelse af ejendom	91.699	210.000	174.289
2	Administrationsomkostninger	264.612	300.000	265.128
3	Skat	8.418	0	770
	Udgifter i alt	2.043.997	2.247.260	2.183.590
	Indtægter i alt	2.325.968	2.341.320	2.470.023
	Udgifter i alt	-2.043.997	-2.247.260	-2.183.590
	Resultat før afskrivninger	281.971	94.060	286.433
	Årets afskrivning, forbedringsudgifter ejendom, ikke kontant	-21.132	-21.132	-21.132
	Årets resultat	260.839	72.928	265.301

* Budgetoplysninger er ikke revideret

Balance 31. maj

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
4	Renovering af tag	84.532	105.664
	Materielle anlægsaktiver	84.532	105.664
	Depositum, Grundejerlauget Ishøj Centrum	60.000	60.000
	Finansielle anlægsaktiver	60.000	60.000
	Anlægsaktiver	144.532	165.664
	Tilgodehavender, ejerforeningsbidrag m.v.	12.714	4.692
	Andre tilgodehavender	17.840	15.139
	Tilgode Grundejerlauget Ishøj Centrum	66.621	129.215
	Periodeafgrænsningsposter, forsikring, vand, renovation m.v.	106.403	140.438
	Tilgodehavender	203.578	289.484
	Likvide beholdninger	1.212.357	796.752
	Omsætningsaktiver	1.415.935	1.086.236
	Aktiver	1.560.467	1.251.900
	Passiver		
8	Indestående, medlemmer	1.165.223	904.384
9	Grundfond ejerlauget Ishøj Centrum	66.621	93.801
7	Henlæggelse til grundfond	220.860	147.240
	Egenkapital	1.452.704	1.145.425
6	Skyldige omkostninger	73.527	75.999
5	Varmeregnskab, medlemmer	17.053	21.706
	Skyldig skat	9.183	770
	Depositum, TDC	6.000	6.000
	Periodeafgrænsningspost	2.000	2.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	107.763	106.475
	Gældsforpligtelser	107.763	106.475
	Passiver	1.560.467	1.251.900

	2017/18	Budget* 2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK
Note 1 - Vedligeholdelse af ejendom			
Elektriker, ventilatorer, el-artikler m.v.	25.426	)	6.853
Nye varmefordelingsmålere	3.898		75.806
Kloak- og skaktrensning	8.878	)	8.831
Maler / murer	0	)	5.725
Tømrer og snedker	0	)	22.701
Nøgler og låsesmed	1.400	)	0
VVS og blikkenslager	29.712	)	30.364
Selvrisiko forsikringsskader ejendom mv.	22.385	)	24.009
	91.699	210.000	174.289
Note 2 - Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	179.375	200.000	178.750
Advokathonorar, inkasso, vedtægter, m.v.	1.075	5.000	-662
Gaver og blomster	1.000	1.000	0
Gebyrer og brevchecks	979	2.000	1.280
Generalforsamlinger, referater, bestyrelses- og beboermøder samt repræsentation	9.427	2.000	8.307
Data- og PBS-omkostninger	11.732	15.000	11.741
Kontorartikler og tryksager	0	2.000	50
Revisionshonorar	20.000	22.000	20.000
Telefon, hjemmeside og porto m.v.	1.960	8.000	4.847
Vagt og overvågning	0	3.000	0
Varmeaflæsning m.v.	39.064	40.000	40.815
	264.612	300.000	265.128
Note 3 - Skat			
Parkeringsindtægter, netto Grundejerlauget Ishøj Centrum	191.203	0	17.709
Ejerforeningens skattepligtige andel 20%	38.241	0	3.542
Udnyttet underskud, tidligere år	0	0	0
Skattepligtig indkomst	38.241	0	3.542
Beregnet skat	8.413	0	770
Regulering skat vedrørende tidligere år	5	0	0
Skat i alt	8.418	0	770

* Budgetoplysninger er ikke revideret

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
Note 4 - Renovering af tag		
Anskaffelsessum 1. juni	842.500	842.500
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum 31. maj	842.500	842.500
Anvendt grundfond		
Anvendt grundfond 1. juni	-568.058	-568.058
Årets anvendelse jf. note 7	0	0
Anvendt grundfond 31. maj	-568.058	-568.058
Afskrivninger		
Afskrivninger 1. juni	-168.778	-147.646
Årets afskrivning	-21.132	-21.132
Afskrivninger 31. maj	-189.910	-168.778
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	84.532	105.664
Note 5 - Varmeregnskab, medlemmer		
A conto indbetalt fra medlemmer	522.756	522.756
Betalt a conto varme og gebyrer	-536.523	-420.009
Tilbagebetalt til / fra medlemmer inkl. aflæsningsgebyrer	13.767	-102.747
Afsluttet varmeregnskabsår	0	0
A conto indbetalt fra medlemmer	217.815	217.815
Betalt a conto varme og gebyrer	-214.470	-214.470
Nyt varmeregnskabsår	3.345	3.345
Skyldig varme 2017, rest m.v.	13.708	18.361
	17.053	21.706
Varmeregnskab i alt	17.053	21.706
Note 6 - Skyldige omkostninger		
Rengøring	3.647	4.035
Afsat advokat	20.000	20.000
Afsat revisionshonorar	20.000	20.000
Skyldige omkostninger, i øvrigt	9.750	13.214
Skyldigt administrationshonorar, afsat	18.750	18.750
Grundejerlauget, nøgler og vaskemønter	1.380	0
	73.527	75.999

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
Note 7 - Henlæggelse til grundfond		
Saldo 1. juni	147.240	73.620
Årets henlæggelse	73.620	73.620
Anvendt grundfond	0	0
Saldo 31. maj	220.860	147.240

der årligt fordeles således efter nedenstående fordelingstal:

Fordelingstal	Antal lejligheder	Pr. lejlighed		
29	28	293	8.204	8.204
38	6	384	2.304	2.304
67	8	678	5.424	5.424
70	44	708	31.152	31.152
79	14	799	11.186	11.186
86	4	870	3.480	3.480
87	3	880	2.640	2.640
89	7	900	6.300	6.300
93	2	940	1.880	1.880
104	1	1052	1.052	1.052
Afrunding			-2	-2
	117		73.620	73.620

Note 8 - Indestående, medlemmer		
Saldo 1. juni	904.384	639.083
Årets resultat	260.839	265.301
Saldo 31. maj	1.165.223	904.384

Note 9 - Hensættelser til vedligehold m.v.

I årsrapporten for 2017/18 for Grundejerlauget Ishøj Centrum, er der hensat i alt kr. 1.343.095 til vedligeholdelse m.v. Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II´s andel heraf udgør 20% svarende til kr. 268.619.

Grundejerlauget har i deres regnskab for 2017/18 valgt at overføre årets og tidligere års over- og underskudsgivende bidrag til Grundfond i stedet for at opføre det som en forudbetaling eller tilbagebetaling til Grundejerlaugets medlemmer. Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II andel af grundfond i Grundejerforeningen Ishøj Centrum udgør pr. 31. maj 2018 kr. 66.621. Andelen er i årsrapporten for 2017/18 aktiveret og tillagt Ejerforeningens egenkapital.